



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

瑜翠園周年業主大會會議紀錄

- 日期 : 二零二零年六月二十日 (星期六)
時間 : 晚上八時三十分
地點 : 瑜翠園住客會所
主持 : 鄔國良先生 (主席)
出席業主 : 總出席業主人數為 44 人，即業權份數 743 份，包括持有有效授權書人士，
(佔總業主人數 15.7%及佔總業權份數 19.0%)。
管理公司代表 : 吳貴芳女士及葉國偉先生
記錄 : 蔡卓朗先生
嘉賓 : 民政事務署代表傅茂馨先生

於晚上八時四十三分，當時大會出席人數為 44 人，佔總業主人數 15.7%，已達法例所規定的總業主人數的 10%，服務處葉先生宣布大會正式開始，並表示管理委員會主席鄔國良先生為是次大會的主持。

(1) 管理委員會工作報告

見附件(1)

(2) 管理委員會財務報告

見附件(2)

(3) 住戶發言時間 (20 分鐘)

- 3.1 住戶反映會所更衣室內的桑拿室已有一段時間沒有開放，看似亦沒有維護，服務處葉先生回覆指桑拿室是付費設施，有需要可通知服務處使用。
- 3.2 住戶反映有關屋苑最近減少回收箱，造成不便，住戶理解用意，但建議還原以往做法，服務處葉先生回覆指為減少使用垃圾膠袋，故試行減少回收箱數量，有關措施可檢討改進。
- 3.3 住戶表示近日推出之新通告並未能有效地發放資訊，服務處回覆會改善。
- 3.4 第 8 座住戶反映 CP2 車場入口的魚眼鏡尺寸較小，或會造成危險，要求服務處盡快處理。服務處指會於會後立即跟進。
- 3.5 第 6 座業戶反映第 6 座的清潔效果不理想，要求改善，服務處會要求清潔部跟進。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

- 3.6 第 6 座住戶指每當由 6 座 CP1 步行至後閘時都會嗅到污水房傳出的臭味。服務處指知悉事件，較早前污水房有水泵損壞，現已完成更換。但如還有臭味，服務處會再研究改善方法。
- 3.7 住客反映得知政府有意將屋苑對外之青龍公園改為動物友善公園，惟狗隻之排泄物影響公園衛生，故反對有關建議。

此外，有來自其他地方的市民將汽車違例地停泊在前閘外的馬路上，造成阻塞，希望跟進。

另外會所翻新後，因壁球場場地損壞及健身室設備落後，有否考慮維修壁球場及更換健身室內設備。並要求監管救生員的質素，因有救生員在當值期間游泳，亦曾試過只有一個人當值。

服務處葉先生回覆指早前已向民政事務署及康文署查詢有關青龍公園改為動物友善公園一事，兩署均回覆並沒有有關計劃和諮詢，此外服務處亦會向區議會查詢。當確實進行有關諮詢時，服務處會向各住戶公布。

就前閘違例泊車事宜，服務處有指示保安主管當情況嚴重時報警，讓警方處理，警方已多次到場驅趕。服務處亦曾去信本區區議員巫堃泰議員要求跟進，巫議員回信表示會向交通督導委員會反映，要求於屋苑門口改為雙黃線禁區。

另外服務處會評估壁球室的情況作出維修，而住戶可提議增設健身室設備的種類，服務處可與保養承辦商索取報價。亦有向救生員承辦商反映救生員違紀事件，承辦商承諾會作出改善。

- 3.8 有住戶指出保安崗位沒有保安員當值，而保安員亦不願意為有需要的住戶開門。服務處葉先生指現時屋苑保安員是分區駐守，保安員會分時段輪流駐守各座，此外已與保安公司反映有關不開門事宜，要求改進。
- 3.9 第 7 座住戶表示第 7 座 CP1 出口經常有狗尿氣味，服務處會要求清潔部跟進。
- 3.10 第 6 座住戶反映屋苑平台兒童遊樂場設施陳舊，希望更新設施。亦有住戶表示遊玩設施地氈破損希望更換。服務處表示可以研究。
- 3.11 住戶指有否可能將後閘樓梯改為斜路，管委會主席鄒先生回覆以往曾多次與政府相討有關事宜，但因有關路段的使用率不足而未能改為斜路。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

3.12 第 7 座住戶表示鄰近屋苑於秋冬季會有噪音發出，希望可以聯絡環保署處理。主席鄔先生回覆指噪音是由鄰近屋苑的會所中央冷氣發出，亦曾有聯絡環保署處理，但是即使環保署亦未能量度足夠分貝證明是噪音。

(4) 議決聘用 2019 年度財務核數師

根據建築物管理條例，須由法團聘請經由業主大會通過的決議所批准的會計師審計屋苑賬目，故服務處邀請三間認可的會計師事務所就屋苑 2019 年度核數工作作出報價，並收到三份有效回覆。

經投票及由兩名業主代表監票後，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
黃龍德會計師事務所有限公司	852	95.51%
鄔曾會計師事務所有限公司	0	0%
力恒會計師事務所有限公司	0	0%

服務處葉先生宣佈議決通過聘用「黃龍德會計師事務所有限公司」為本苑 2019 年度核數工作承辦商，總合約金額為\$32,000。

(5) 委任管理公司進行優化升降機資助計劃申請

政府夥拍市區重建局（市建局）推行「優化升降機資助計劃」以鼓勵市民進行升降機優化工程，從而提升現有升降機的安全水平。

現時屋苑升降機保養承辦商「其士(香港)有限公司」，向服務處提供未有配備安全裝置項目報價費用：

安裝項目	費用
i)防止機廂不正常移動的裝置	\$144,100/每部
ii)防止機廂向上超速的裝置	
總金額	\$2,305,600/(16 部)

如安裝以上兩個安全裝置，以政府資助工程費用六成計算(\$2,305,600x60%)屋苑可獲得 \$1,383,360 資助，每部升降機可獲准\$86,460 資助，而由屋苑支付 40%即\$922,240。

經投票及由兩名業主代表監票後，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
贊成	796	92.5%
不贊成	65	7.5%

服務處葉先生宣布議決通過委任管理公司申請升降機優化計劃。當申請結果發出時，服務處會通報管委會再作商討。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

(6) 升降機機箱翻新工程

服務處葉經理表示，由於曾有業戶反映屋苑升降機機箱已用多年變得陳舊，故提議進行升降機機箱翻新工程。並重新強調此升降機機箱翻新工程屬翻新升降機內裝修，與第 5 項議程的優化升降機資助計劃並不相同(優化升降機資助計劃建議加裝安全裝置)

機廂翻新分兩部份進行：第 1 部份-----機廂內門及按鍵兩邊鋪貼 3M 貼膜；

第 2 部份-----更換機廂後幅及兩側木器、扶手、地磚及天花。

第 1 部份報價如下：

承辦商				
施捷美貼膜 裝飾工程 有限公司	噴畫皇安爾格 廣告顧問 有限公司	錢坤工程 有限公司	新盈設計工程 有限公司	國鴻工程 有限公司
\$52,096 (\$3,256/1 部)	\$64,096 (\$4,006/1 部)	\$88,000 (\$5,500/1 部)	\$67,496 (\$4,218.5/1 部)	\$150,000 (\$9,375/1 部)

第 2 部份初步報價如下：

	承辦商		
	錢坤工程 有限公司	國鴻工程 有限公司	其士(香港) 有限公司
內部裝修 款式一	\$33,000 / 1 部 (\$528,000) 16 部	\$63,625 / 1 部 (\$1,018,000) 16 部	\$200,000 / 1 部 (\$3,200,000) 16 部
內部裝修 款式二	\$23,600 / 1 部 (\$377,600) 16 部	\$60,625 / 1 部 (\$970,000) 16 部	\$200,000 / 1 部 (\$3,200,000) 16 部

另服務處葉經理表示，每部升降翻新內部裝修後，須經升降機承辦商進行檢驗(稱為磅較)，故其士報價為每部收費港幣 \$17,000，故總價如下：

以最低報價承辦商計算總費用	
第 1 部份 + 第 2 部份 + 檢驗費用 (16 部計算)	
內部裝修 款式一	\$52,096 + \$528,000 + \$272,000= \$852,096
內部裝修 款式二	\$52,096 + \$377,600 + \$272,000= \$701,696



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

主席鄔先生表示，此投票目的是想知道住戶對翻新工程的意向，投票如贊成，會按照參考的款式作詳細報價，包括工程時間表和確實施工方法等，而今次報價價錢並非最後價格，只屬大約銀碼但是相信已是最低價，因為在以前都探討過不同的做法，唯獨是「其士」的檢驗費可能有機會調整。另由於瑜翠園五年一次磅粒剛到期，而機電署指不可將五年一次的檢驗延後。故屋苑磅粒工作剛完成，未能等候此次翻新內部裝修後同步進行。另一方案為將翻新計劃留待到四年後再執行，屆時可配合其士進行五年一次的磅粒工序，或可免卻額外支付磅粒費用，不過屆時相關的裝修價錢將會提升。有住戶指是否可將升降機門貼紙分拆做先，鄔先生指是可行的。另外有住戶指清潔部收垃圾時會用物件阻擋升降機門關閉，如有關做法不改善，翻新升降機都是沒意思，鄔先生回覆指清潔部現時是將升降機上鎖。此外有住戶指升降機沒有感應器，鄔先生指屋苑升降機有觸碰式感應器。

經投票及由兩名業主代表監票後，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
贊成	612	67.8%
不贊成	291	32.2%

服務處葉先生宣布議決通過進行升降機機箱翻新工程。

在 3B 投票前，服務處葉先生提醒有關價錢只是初步報價，服務處會於會後向承辦商索取詳細報價，有住戶詢問是否只有兩種設計選擇，鄔先生指設計可以有很多選擇，只是價錢會有不同，故現時只提供一個冷色系，而另一個暖色系設計供住戶選擇，翻新升降機目的是令升降機望起來整潔。而投票後會再作詳細的計劃和報價，會再與住戶商討。住戶表示現時資料不足，不能感受到款式效果，故未能選擇升降機機箱款式。鄔先生指住戶可暫時不選擇款式，但由於價錢所限，故基本設計不會太大分別。有住戶要求有更多的資訊及材料實物給予參考，鄔先生同意有關要求，只是因未到最後選料的階段，例如鋼片花紋等，故未能提供樣板供住戶參考，而承辦商亦不會提供樣板。住戶不同意承辦商不提供樣板，詢問 3B 投票會否進行。因如果進行投票，理論上可以按提供的資料進行後續工作。鄔先生重申現階段只是一個初步設計，故現階段未有索取樣板，故提出於會上不進行 3B 投票，待有齊資料、樣板及索取仔細價錢，再供住戶選擇。有住戶表示他是根據兩種翻新款式投贊成意向，如不進行選擇款式的投票，上輪投票便沒有意義。鄔先生再強調 3A 投票是索取業戶對翻新升降機機箱意向，而 3B 亦只是延後投票，待服務處稍後索取齊全的資料後才召開業主會投票。

啟勝吳小姐補充方案一和方案二款式只是選擇不同色系物料去設計，只是一個初步設計，儘量都會依據現有升降機內所用的物料作為翻新機箱的指標。住戶指不明白為何不進行 3B 投票，吳小姐指 3A 投票是對翻新升降機的意向，與選擇款式是兩個項目，住戶於 3A 投票中贊成翻新升降機工程，服務處會就這意向繼續後續工作，而設計的細



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

節可留待於管理委員會中商討，然後再供住戶選擇。住戶提出價錢大幅變動的憂慮和要求有物料樣板和更多的款式選擇。鄔先生指價錢方面亦不希望會和現有報價有太大差別，投票是希望知道住戶會否接受初步設計的款式，再做一個詳細的款式設計，再進行 3B 投票。住戶問可否先進行一些小型翻新？鄔先生回覆是可以的，但是 3A 投票通過現在翻新工程。

吳小姐指暫時擱置 3B 投票，而價錢方面會以此為基礎，其後再提供更多資料及樣板以供住戶進行選擇，有業戶表示此次 3B 項投票準備不足，會上吳小姐向出席業主就服務處準備文件不足致歉。有住戶詢問現時價錢是否投標價錢？鄔先生回覆指價錢只是初步報價及約數，並不是經投標索取的實價。因今次投票只是想知道住戶對翻新軀箱的意向，可能住戶並不希望進行有關翻新，而翻新升降機機箱並不是第一次討論，最初的設計價格為三百多萬，其後的方案都索價一部升降機為十五萬。後經多次與「其士」開會後，才達成以上初步報價。但會將此報價價格作為翻新機箱的指標。

副主席羅女士發言指業戶都在 3A 和 3B 投票上反覆爭論，由於部分業戶稱是次提供的資料不足，建議待有足夠資料時再行討論及投票。詢問在場業主會否考慮將 3A 和 3B 都暫停，至於價錢不應該說是自行估價，對價錢不是經招標產生表示愕然，現在才知道不是標書價錢，法團這樣做是不應該的。惟有一名業戶於服務處主持會議下，在會上出言侮辱地阻止副主席羅女士繼續發言。但羅女士再強調表示稱，大家已用了 15-20 分鐘時間爭論，作為副主席亦不知道不是經標書索取有關價錢，而此報價有令人以為是標書價的誤導成份，認為應在 3A 投票前清楚表示是次價錢只是估價，故詢問業戶因 3B 不進行投票而會否考慮將 3A 一併取消。另一業戶亦表示，指主席有提及是報價，另外 3A 已經投了票，故不論有任何意見都不可推翻投票結果，而另外住戶認為要尊重投票程序，所以要遵從 3A 投票結果，但是因為 3B 有爭議，故要求管委會提供更多資料和樣板再投票，不只是提供相片。主席亦表示因程序已過，不能取消投票結果。最終主席鄔先生表示會找承辦商提供樣板給住戶參考，然後再召開會議進行投票，有住戶表示由於見有了 3B 兩個款式，他才投票贊成，如現時不投 3B，這樣有誤導他投了 3A 贊成票。鄔先生再指出今次投票主要是索取業戶的初步意見，才再行研究及定出細緻方案。大家會再有機會投票，今次只是將 3B 延後投票。亦有業戶建議可否以主席提出臨時動議的方式處理，然後繼續下一項議題。另一業戶表示 3B 投票是一種表示告之委員會住戶選舉某一種設計方向及可以負擔比方八十萬元的費用而不是三百多萬，然後讓管委會繼續工作。有住戶質疑為何不於 3A 投票前就提出需要材料樣板等問題，因信箱有放是次會議之資料，不應於 3B 投票時才提出，故認為應該投票。另一業戶亦表示前天才收到相關翻新升降機資料文件，時間太短以了解內容，認為如價錢變化不大及設計上與款式一及二相約，接受下次再行安排投票的做法。鄔先生對資料準備不足表示抱歉，但投票原意是想知道住戶對翻新的傾向，建議下次會議提供詳細資料外，可再提供一個反對繼續翻新的選項的可行性。住戶建議對投票與否進行議決，但鄔先



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

生指不希望令住戶之間僵化，如果住戶可以信任管委會，可以跟隨建議延後 3B 投票，待有詳細資料再進行選擇款式投票，當中加入反對繼續進行翻新工程的選項，最終住戶同意有關安排。

(7) 增設電動車輛充電設備事宜

現時電動私家車的技術正不斷發展，而政府亦繼續推動電動車普及化。市場上現時已有一些價格相對較大眾化的電動私家車，令不少車主轉用電動私家車，亦不時有業戶向服務處查詢要求在車位增設電動車輛充電設備。

經投票及由兩名業主代表監票後，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
贊成	544	62.7%
不贊成	324	37.3%

服務處葉先生宣布議決通過增設電動車輛充電設備。

增設電動車輛充電設備有兩種方案，方案一為使用屋苑現時後備 300(A)三相電掣，可供應 13(A)單相供電點約 69 個，方案二為申請政府推出電動車資助計劃。

經投票及由兩名業主代表監票後，有關投票結果如下：

	所得份數	百份比
方案一	13	1.6%
方案二	784	98.4%

服務處葉先生宣布議決通過申請政府推出的電動車資助計劃。

大會於 2020 年 6 月 20 日晚上約 12 時 00 分圓滿結束。

瑜翠園業主立案法團
第九屆管理委員會主席 鄔國良啟

瑜翠園業主立案法團
第九屆管理委員會秘書 楊河珽啟



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

附件一：

第九屆管理委員會年度工作報告

第九屆管理委員會自 2019 年 3 月 23 日接任，除了秉承「公平、公開、公正」及「合情、合理、合法、環保」的宗旨，有關屋苑維修、環境改善、財務控制、加強溝通及環保工作等範疇上，本法團和服務處鼎力執行及各住戶熱心參與、體諒及合作，欣然順利推行，謹此致謝！現匯報由 2019 年 4 月至 2020 年 6 月有關工作報告如下：

I) 維修工程

	項目
1.	安排承辦商更換第 1 座大堂冷氣。
2.	安排承辦商更換污水房內損壞儲氣缸泵。
3.	安排承辦商挖掘維修 2 座地底消防喉管。
4.	安排更換第 6 座地下消防恆壓泵馬達。
5.	更換近前閘噴水池地底泵房內潛水泵。
6.	維修近第 6 座側車路位置(斜路)地台約 6 米長裂縫及下陷路面。
7.	更換泳池循環水泵摩打啤吟及維修水泵承托架，並更換了 1 個纖維過濾沙缸。
8.	定期安排承辦商每年全苑進行高壓通渠及吸污泥工程。
9.	批出 16 宗外牆及天台維修工作。

II) 改善工作

	項目
1.	屋苑前閘曾有樹木倒塌，造成圍欄損壞，加上社會上亦偶有塌樹事件發生，傷及途人，基於安全及避免屋苑失責理由，確有需要為屋苑內樹木定期作出修剪，故此，於去年 8 月及今年 3 月總共為屋苑合共修剪樹木 31 棵，去年修剪的樹木，現已重新健康生長，外形亦較修剪前整齊美觀。
2.	於第 4 座及第 5 座大堂對出地台各新做一條去水渠，渠面安裝不銹鋼梳水片。大大改善暴雨後出現的積水情況
3.	會所地下及大堂及健身室翻新及更換傢俬工作，已於去年 7 月全部完成。令會所耳目一新。經管委員會監控物料採購及多項翻新項目由駐苑技工執行，例如髹油翻新，更換照明系統等，節省外判開支，整個翻新工程總支出約 19 萬元，比原定的 40 萬元預算，節省了 21 萬元。此外駐苑技工將會於健身室自行更換新照明系統。
4.	自行購買物料，由駐苑技工於 1-4 座前花園加裝自動灑水器。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

III) 財務工作

		項目			
1	第九屆管理委員會以開源節流，應使得使的理財方針，維持健康屋苑財務狀況之餘，讓屋苑可持續發展。				
	在未經驗數情況下：				
	包括第 1 至 8 座及停車場共 9 個帳戶	2018 年	2019 年	2020 年 (截至 4 月)	
	年度盈餘	-\$98,373.27	-\$980,464.17	\$97,091.95	
	累積盈餘	\$1,341,192.22	\$360,728.05	\$457,820.00	
2	屋苑有基金以支付非經常性開支，其資料如下：				
	包括第 1 至 8 座及停車場共 9 個帳戶	2018 年	2019 年	2020 年 (截至 4 月)	
	累積基金	\$3,480,945.73	\$3,977,018.39	\$4,147,895.13	
3	屋苑現時資金如下：				
	包括第 1 至 8 座及停車場共 9 個帳戶	2018 年	2019 年	2020 年 (截至 4 月)	
	共(累積盈餘+累積基金)	\$4,822,137.95 (未經核數)	\$4,337,746.44 (未經核數)	\$4,605,715.13 (未經核數)	
4.	服務合約管理				
	屋苑現時各類服務合約支出如下：				
		合約	舊合約價錢	新合約價錢	
	1	清潔服務合約 (2019 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日)	\$2,459,352.00	\$3,214,344.00	+31.0%
	2	保安服務合約 (2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日)	\$8,348,420.00	\$9,008,370.00	+7.3%
	3	園藝保養合約 (2019 年 2 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日)	\$742,800.00	\$780,000.00	+5.01%
4	滅蟲服務合約 (2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日)	\$38,720.00	\$38,720.00	+0%	



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

5	救生員及泳池保養合約 (2020年6月1日至2021年5月31日)	\$327,095.00	\$329,950.00	+0.87%
6	大廈保險 (2019年9月13日至2020年9月12日)	\$83,054.80	\$84,275.54	+1.47%
7	2019-2021年度公共天線、車場及弱電系統保養合約 (2019年11月1日至2021年10月31日)	\$91,200.00	\$119,520.00	+31.1%
8	2019-2020年度升降機保養合約* (2019年7月1日至2020年6月30日)	\$468,000.00	\$768,000.00	+39.1%

*2019-2020年度升降機保養合約於2018年10月6日特別業主大會中，經在場業主投票選出。共4年合約至2023年。

IV) 開源節流

1.	於平台繼續使用順豐智能櫃，為屋苑引入額外收入。
2.	於會所的IVM自動販賣機，亦增加屋苑收入。
3.	就外牆維修費用為屋苑其中一項主要維修支出，故於2017年訂立外牆維修年約，以爭取更經濟的維修價錢。就以2019年至2020年度計算，共有18宗工程經外牆維修年約進行，平均價錢為每宗\$8,464而相對其他2宗以每單報價進行，平均每宗為\$33,045。

V) 加強溝通

	項目
1.	為促進住戶了解法團的工作及緊貼屋苑的最新資訊，增設法團網頁。 http://peridotcourt.info
2.	為使住戶了解屋苑管理事務，管委會要求服務處制定及於各座大堂張貼「每月工作計劃表」。
3.	為增加管委會會議透明度，會議過程將進行錄音，方便未克出席的業戶日後查聽。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

4.	緊守建築物(管理)條例要求，第九屆管委員會共召開會議 7 次，所有會議報告均按時(少於二十八天內)張貼大堂供業戶參閱。
5.	推行電子通告服務，加強屋苑緊急通告的傳遞渠道。
6.	舉行不同的活動供業戶參與： <ul style="list-style-type: none">● 屋苑走火演習● 泳客遇溺及拯救演習● 升降機故障及困人演習● 舉行泳班，方便屋苑小童能在屋苑學習游泳技能● 母親節舉行填色比賽

VI) 環保工作

	項目
1.	採用投影機進行法團會議，減少使用紙量及列印。
2.	屋苑參與的環保活動： <ul style="list-style-type: none">甲、 「電子廢物」良心回收乙、 「環保回收行動」回收舊衣丙、 「環保回收行動」回收舊玩具丁、 「環保回收行動」電腦及電器戊、 食得好·愛心匯聚慶中秋」月餅回收運動己、 利是封回收活動庚、 「食得好」全心盒意 2020 賀年食物回收運動辛、 「綠色關愛活動」綠色關愛機構

VII) 展望

第九屆管理委員會寄語希望與住戶一同努力，改善屋苑居住環境，管委會亦與服務處緊密合作，令各住戶安居樂業。



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

附件 2 :

第八屆管理委員會財務報告

自 2019 年 3 月 23 日接任後，第九屆管理委員會與服務處就屋苑財務工作上作緊密溝通，期間已審批出屋苑 2017 年度的核數報告，而 2018 年度的核數報告亦正在批閱中，而有關 2019 年度的屋苑財務狀況節錄如下：

各戶口的年度盈餘/(赤字) (扣減維修儲備基金支出)	2018 年度	2019 年度	2020 年度 (截至 4 月)
第一座	\$2,226.50	-\$135,874.15	-\$1,202.81
第二座	-\$72,227.61	-\$154,286.04	\$23,530.97
第三座	\$20,562.73	-\$45,933.90	\$15,115.36
第四座	\$22,583.97	-\$71,133.35	-\$410.56
第五座	\$19,503.61	-\$54,545.30	\$9,229.40
第六座	\$6,654.40	-\$128,725.79	\$11,750.33
第七座	-\$68,170.45	-\$179,908.64	\$23,445.44
第八座	-\$21,760.44	-\$149,380.73	\$24,517.66
停車場	-\$7,745.98	-\$60,676.27	-\$8,883.84
共	-\$98,373.27	-\$980,464.17	\$97,091.95

	2018 年度	2019 年度	2020 年度 (截至 4 月)
全苑累積盈餘	\$1,341,192.22	\$360,728.05	\$457,820.00
全苑累積基金	\$3,480,945.73	\$3,977,018.39	\$4,147,895.13
共	\$4,822,137.95 (未經核數)	\$4,337,746.44 (未經核數)	\$4,605,715.13 (未經核數)



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

從以上核數報告資料，基於通漲的社會環境，於 2019 年至 2021 年間有數份服務合約均有大幅增長，詳情如下：

	合約	舊合約價錢	新合約價錢	
1.	2019-2021 清潔服務合約	\$2,459,352.00	\$3,214,344.00	+31.0%
2.	2019-2021 保安服務合約	\$8,348,420.00	\$9,008,370.00	+7.9%
3.	2019-2021 年園藝保養合約	\$742,800.00	\$780,000.00	+5.01%
4.	水泵保養服務合約 (洗清水缸服務合約)	\$98,000.00	\$132,800.00	+35.5%
5.	救生員及泳池保養合約	\$327,095.00	\$329,950.00	+0.87%
6.	2019-2020 年度升降機保養合約	\$468,000.00	\$768,000.00	+39.1%
7.	2019-2021 年度公共天線、 車場及弱電系統保養合約	\$91,200.00	\$119,520.00	+31.1%
8.	2019-2020 年度屋苑保險	\$83,054.80	\$84,275.54	+1.47%

隨著法例法規訂下的系統檢查，與及屋苑設施的維修開支：-

	工作	價錢
1.	2019 年度消防系統及裝置年檢服務	\$7,800.00
2.	更換第 1 座大堂冷氣機	\$33,980.00
3.	污水泵房污水缸氣泵	\$30,000.00
4.	更換第 2 座消防喉管	\$21,000.00
5.	更換第 6 座消防恆壓泵馬達	\$14,000.00
6.	更換噴水池地底泵房內潛水泵	\$36,300.00
7.	第 4 座及第 5 座大堂對出地台新做去水渠	\$14,500.00
8.	維修車路地台裂縫	\$18,200.00
9.	維修泳池 1 號循環水泵	\$11,500.00
10.	更換泳池纖維過濾沙缸	\$18,000.00
11.	維修第 1 座天台地台防水	\$41,200.00
12.	維修第 4 座天台 1 號升降機房外牆防水	\$16,060.00
13.	公眾位置高壓通污水渠及清理污水井服務	\$16,380.00
14.	屋苑修樹共 2 次	\$30,500.00
15.	2020 年度屋苑滅蟲合約	\$38,720.00
16.	2020 年度後備發電機保養合約	\$16,200.00
17.	2019-2020 年度共批出 15 宗外牆滲水維修	\$158,590.00
	共	\$522,840.00



瑜翠園業主立案法團

The Incorporated Owners of Peridot Court

香港新界屯門瑜翠街九號瑜翠園住客會所高層
Upper G/F, The Club House, Peridot Court, 9, Yu Chui Street, Tuen Mun, N.T., Hong Kong.
Tel. 2458 7256 Fax: 2458 8687

管委會及服務處亦不感怠慢，在審慎理財方針下，推行以下措施：

- 適度調升屋苑管理費用；
- 按市場上調月租及時租停車場租金；
- 謹慎批出保養合約及工程，並研究合約細節以節省開支，如訂下外牆維修年約；
- 申請政府「抗疫基金」與「保就業基金」

經採取以上措施後，截至 2020 年 4 月，本年度屋苑可動用資金錄得增長，管委會繼續以審慎的態度監管各項開支，但求在改善屋苑維修狀況之餘，亦能保持健康的財政狀況。